



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

# **1-1 AREA -OR ALDE ZAHARRA- BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA, G ETXE SAILARI DAGOKIONA**

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE  
REHABILITACIÓN DEL ÁREA 1-1 -OR CASCO ANTIGUO-  
, RELATIVO A LA MANZANA G

## **G19-22 eta G20 eraikuntza unitateak (Patxiku kalea 6 eta 4)**

Unidades Edificatorias G19-22 y G20  
(Patxiku kalea 6 y 4)

### **DOKUMENTUEN AURKIBIDEA. INDICE DE DOCUMENTOS**

- (1) Justifikazio Memoria. Memoria Justificativa
- (2) Ordenantza Partikularrak. Ordenanzas Particulares
- (3) Antolamenduaren Planoak. Planos de Ordenación



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

## (1) DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO MEMORIA

### **1.- Plan Bereziaren aldaketaren xedea eta justifikazioa**

Udalbatzarrak 2012ko maiatzaren 30ean egindako osoko bilkuran hartu zuen erabakia betetzea da Alde Zaharreko Plan Berezia aldatzeko proiektuaren xedea.

Ondoren akordioaren testu osoa transkribatu dugu, bertan nahiko argi jasotzen delako aldaketa-proposamena eta haren arrazoiak.

#### ***2012ko maiatzaren 30eko Udalbatzararen akordioa***

*“ Udalbatzarrak, 2011ko martxoaren 30ean egindako osoko bilkuran, batetik, hasierako onespeneko dokumentuari egindako alegazioak erabaki zituen, eta, bestetik, behin betiko onartu zuen 1-1 area —OR ALDE ZAHARRA— birgaitzeko plan bereziaren proiektua.*

*Modesto Arrieta Illaramendi jaunak akordio hura berraztertzeke errekurtsua aurkeztu zuen. Bertan eskatu zuen G19-22 eta G20 (Patxiku kalea 6 eta 4) eraikuntza unitateak antolatzeke proposamena aldatzeko eta hasierako onespeneko dokumentuan zegoen proposamenera itzultzea.*

*Planaren talde-egileak eta Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak errekurtsuari buruzko txostenak egin zituzten. Geroago, udalerrri ereduaren eta lurralde antolaketaren informazio-batzordean eztabaidatu zen errekurtsua.*

*Interesatuak diren alderdi guztiei ebazpen-proposamena jakinarazi zitzaizen, entzunaldi tramitean. Ondorengo idatziak aurkeztu ziren:*

- Patxiku kalea 4ko jabekide elkartearen alegazioak. Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak horiei buruzko txostena egin zuen (0257/2012 txostena, apirilaren 17koa).*
- Udalaren proposamena onartzen duen idatzia, Modesto Arrieta jaunak sinatua, Arrieta-Illaramendi familiaren izenean (Patxiku kalea 6)*

*Espedientea aztertuta, eta Udalerrri ereduaren eta lurralde antolaketaren informazio-batzordeak aurrez eztabaidatu ondoren, Udalbatzarrak, 17 zinegotziren aldeko botoaz eta, beraz, legezko gehiengo osoaren “quorum”-az,*



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

## **ERABAKI DU**

**Lehenengoa.**- Modesto Arrieta Illaramendi jaunak aurkeztutako berraztertze-errekurtsoaren zati bat kontuan hartzea.

Ondorioz, plan berezia aldatzeko espedientea izapidetuko da hirigintza-antolamenduko proposamen hauek jaso ditzan:

- Patxiku 4 eta 6 eraikinen artean dagoen kalezuloa ez eraikitzea.
- UE G19-22 (Patxiku 6). Behin betiko onespeneko dokumentukoa.
- UE G20 (Patxiku 4). Hasierako onespeneko dokumentukoa.

**Bigarrena.**- Hona hemen akordioaren arrazoibidea:

Bai hasierako onespeneko dokumentuaren proposamenak bai behin betiko onartu zenak hirigintza-antolamendu jakin bat izan dute helburu: Alde Zaharreko partzela-tipologiarekin eta tradiziozko arkitekturarekin koherentea dena eta bertan dauden disfuntzioak konponduko dituena.

Dena den, kasu bietan, antolamendu horrek sakrifizio handiegiak eskatzen ditu, finka mugakideetako jabeen ustez. Patxiku 4 eta 6 arteko kalezuloa eraikitzeak hirigintzan ekar lezakeen hobekuntzak ez ditu konpentsatzen inguruko eraikin finkatuetan eragingo dituen kalteak.”

## **2.- Jarduera esparrua, egungo hirigintza-antolamendua eta Plan Bereziaren aldaketaren antolamendu proposamena**

Plan Bereziaren aldaketa honek G etxe saileko G19-22 eta G20 eraikuntza unitateei eragiten die. Bertan titulartasun pribatuko (Patxiku 4 eta 6ko eraikinak eta partzelak) eta publikoko (Patxiku kaletik abiatzen den kalezuloa) hiri-lurzoruak sartzen dira.

Eguno hirigintza-antolamendua hau da: 2011ko martxoaren 30ean onartutako 1-1 area —OR ALDE ZAHARRA— birgaitzeko plan berezia.

Indarrean dagoen planak Patxiku 4 eta Patxiku 6 artean dagoen kalezulo publikoa eraikinarekin okupatzea proposatu zuen. Proposamen hori hasierako onespeneko dokumentutik zetorren, baina hasieran eraikitzea G19-22 eraikuntza unitateari lotuta bazegoen ere, behin betiko onespeneko dokumentuan G20 eraikuntza unitateari lotu zen.

Proposatu den aldaketa oso xumea da: kalezuloa eraikuntzatik libre lagatzera mugatu da. Horren ondorioz, G19-22 eta G20 eraikuntza unitateen



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

ordenantza partikularrak aldatu behar dira. G19-22 EUaren antolamendu proposamena ez da aldatuko, idatzita dagoen esaldiren bat ezik; G20 EUak berriz, aldaketa nabarmenagoa izango du eta hasierako onespeneko proposamenera itzuliko da.

Proposamen honek ez du plan bereziaren egitura aldatzen eta bat dator birgaitzearen helburuekin, batez ere, erabilera eta bizigarritasun baldintzak hobetzearekin. Udalbatzarrak hartutako erabakian adierazi zen bezala, indarrean dagoen antolamendua koherentea da Alde Zaharreko partzela-tipologiarekin eta tradiziozko arkitekturarekin, baina aldi berean, antolamendu horrek sakrifizio handiegiak eskatzen die finka mugakideei, argi ikusi baita kalezuloa eraikitzeak ekar lezakeen hobekuntzak ez dituela konpentsatzen inguruko eraikin finkatuetan eragingo dituen kalteak (argi eta bistak, bizigarritasun kalitatea, kudeaketaren zailtasuna....)

### **3.- Plan Berezia aldatzeko dokumentuaren agiriak**

Proposamenaren xedea kontuan hartuta Plan Bereziaren aldaketak ondorengo agiriak izango ditu:

- (1) Planaren aldaketaren egokitasuna eta egokiera adierazteko justifikazio memoria.
- (2) G19-22 eta G20 eraikuntza unitateen ordenantza partikularrak (indarrean daudenak eta aldaketa-proposamenekoak).
- (3) Antolamenduaren planoak (indarrean daudenak eta aldaketa-proposamenekoak).



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

**(2) DOKUMENTUA. ORDENANTZA PARTIKULARRAK**  
(2) DOCUMENTO. ORDENANZAS PARTICULARES

**G19-22 ETA G20 ERAIKUNTZA UNITATEAK**  
UNIDADES EDIFICATORIAS G19-22 Y G20



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

### **(3) DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN PLANOAK** **(3) DOCUMENTO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- **II.1. plano:** Zehaztutako kalifikazioa. Eskala 1/1000
- **Plano II.1:** Calificación pormenorizada. Escala 1/1000
  
- **II.3. plano:** Lerrokadurak eta Sestrak. Profilak. Eskala 1/1.000
- **Plano II.3:** Alineaciones y rasantes. Escala 1/1000
  
- **II.4.2. plano:** Altzaera eta profil orokorrak (Egungo egoeraren gainean). Eskala 1/500
- **Plano II.4.2:** Alzados y perfiles generales (Superposición sobre el estado actual). Escala 1/500
  
- **II.5. plano:** Hirigintzako Jarduketa. Baldintzak. Eskala 1/1.000
- **Plano II.5.** Condiciones de actuación urbanística. Escala 1/1.000
  
- **II.6. plano:** Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako irizpide orokorrak. Eskala 1/1.500
- **Plano II.6:** Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana. Escala 1/1.500

**Zarautz, 2012ko UZTAILA**

<b>Paul Muñoa Arizmendiarieta</b>	<b>Amaia Miner Canflanca</b>
<b>Zuzenbidean lizentziatua</b>	<b>Arkitektoa</b>